

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y POLÍTICA HABITACIONAL FEDERACIÓN NACIONAL DE POBLADORES

El MINVU ha diagnosticado una serie de falencias dentro del sistema de vivienda actual, desarrollado en el D.S, 174 de 2005. En miras de solucionar estos problemas y hacer más eficiente el reglamento que contiene el decreto señalado ha propuesto una serie de ajustes a la política habitacional a desarrollarse este año 2011, la Federación Nacional de Pobladores, según los acuerdos con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo planteará las correcciones que estime conveniente al nuevo decreto supremo 174, y en lo principal presentará una nueva reglamentación de principios autogestionarios y basados en la producción social del hábitat¹. Al nuevo Decreto de Vivienda Popular podrán acogerse las distintas familias y grupos de vivienda que decidan desarrollar un proceso alternativo para la co-gestión y construcción de viviendas dignas, barrios integrados y el ejercicio del derecho a la ciudad, con soluciones efectivas y de largo alcance a los distintos grupos afectados.

Ha sido un compromiso constante el dialogo entre el Ministerio y la Federación Nacional de Pobladores, con el fin de generar las correcciones al nuevo decreto y la de un nuevo decreto de vivienda popular. Así también hemos propuesto convertir los fondos disponibles del presupuesto 2011 en un banco de suelos que permita adquirir predios bien ubicados que motoricen la marcha de proyectos modelo. Nos referimos a un fondo anti-segregación que contenga la segregación socio-espacial de bastos sectores de la población a las periferias y predios de menor calidad, lo que perpetúa la marginación, la pobreza y la desigualdad en el país.

¹ Se entiende la producción social del hábitat como aquella forma de producir la vivienda y el hábitat que tienen en común haber sido concebidas de manera planificada y que son dirigidas y controladas por sus productores/originadores.

RESUMEN

El Decreto de Vivienda Popular tiene como fin la producción de “viviendas adecuadas”² y la generación de barrios integrados a través de procesos autogestionarios para aquellas familias sin vivienda que postulen a través de un Grupo Organizado verificable.

El Grupo Organizado debe estar constituido por al menos 10 familias, cuyos subsidios, ahorros y aportes de terceros se agruparán en un Fondo Total de libre disposición. El Grupo Organizado debe constituir un comité quien administrará el Fondo Total.

Se dispondrá de un Gestor de Proyectos, quien acompañará al Grupo Organizado en todo el desarrollo del proyecto de vivienda. Ante él, el Grupo deberá presentar el Proyecto de Vivienda junto con el Presupuesto de Financiamiento del Proyecto, el cual incluye:

- a) Terreno: el cual puede provenir del Banco de Terrenos de SERVIU o de privados.
- b) Asistencia Técnica: Se deberá señalar quienes serán los profesionales que desarrollarán el proyecto y determinarán las factibilidades del mismo. Para esto el Grupo puede contratar a profesionales independientes, a una empresa destinada a prestar estos servicios o a una EGIS, el único requisito es que los profesionales se encuentren dentro de una nómina que llevará para estos efectos el SERVIU correspondiente.
- c) Anteproyecto aprobado, contrato de construcción y presupuesto de ejecución de obras: Respecto del contrato de construcción, el Comité de Vivienda del Grupo Organizado podrá contratar a una constructora para la ejecución del proyecto, o podrá constituirse en Comité Constructor para que el Grupo ejecute la totalidad de las obras o la parte de ella que estime conveniente, pudiendo externalizar parte o incluso la mayoría de éstas.

² Se entiende la “vivienda adecuada” desde el Informe Del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales que establece siete principios para su cumplimiento: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, gastos soportables, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

SOBRE EL NUEVO DECRETO DE VIVIENDA POPULAR

El contenido general de esta propuesta considera tres ejes medulares: (1) **el acceso al suelo**, (2) **gestión habitacional** y (3) **ejecución de proyectos de vivienda**. En cada uno de ellos se expone sobre los principales nudos críticos de la política actual y las propuestas de solución.

1. Sobre el acceso al suelo.

Principales nudos críticos identificados:

Elevado valor del suelo dentro de la ciudad, incompatibilidad con planos reguladores, plazos excesivos para el pago de los predios, fracaso de los proyectos debido al terreno, procesos burocráticos para la transferencia de los predios fiscales, la especulación en torno a la política habitacional, paños mal ubicados para proyectos de vivienda social y de baja calidad constructiva, loteos finales de tamaño insuficiente, equipamiento social, de servicios y áreas verdes deficitarias en los proyectos definitivos.

Propuestas de la Federación:

Flexibilización de la compra, oportunidad de pago o transferencia e involucramiento del Estado.

- **Flexibilización de la compra**: El Decreto de Vivienda Popular agrupa los subsidios individuales y los concentra en un fondo total, donde el monto a pagar por el terreno se encuentra condicionado a que el remanente del fondo total de los subsidios agrupados costeen la asistencia técnica y la ejecución de las obras del proyecto pre-aprobado a ejecutar. El monto a pagar por el terreno no puede superar el 10% de la tasación comercial efectuada sobre el predio por el SERVIU correspondiente.

- **Oportunidad del pago**: Una vez certificado por un Gestor de Proyectos la suficiencia de fondos para el financiamiento de la asistencia técnica y la ejecución de las obras pre-aprobadas, el SERVIU respectivo pagará el terreno prometido y adquiere el dominio de éste. El predio pasará a ser parte del Banco de Suelos de cada SERVIU respectivo, y quedará asignado al proyecto que generó los subsidios para el pago del mismo. Lo pagado por el SERVIU se restará a la suma total de subsidios asignados al Grupo Organizado.
- **Involucramiento del Estado**: En condiciones de alta prioridad y vulnerabilidad de segregación, el Estado comprará de forma directa o expropiará terrenos bien ubicados, los cuales quedarán dentro del Banco de Suelos. El SERVIU respectivo contará para el desarrollo de los anteproyectos y proyectos definitivos con los terrenos del Banco de Suelos, los que estarán constituidos por los terrenos adquiridos por el SERVIU, y aquellos que siendo del Estado no pertenecen al SERVIU sobre los cuales se comiencen gestiones de transferencia. Los terrenos fiscales se tasarán conforme su avalúo fiscal y su precio se descontará del total de la Bolsa de Financiamiento

2. Sobre la gestión habitacional

Principales nudos críticos identificados:

Restricciones presupuestarias en la gestión habitacional, desfocalización de la política, falta de integración social en los proyectos habitacionales, congestión de funciones en las EGIS, lentitud en la gestión habitacional.

Propuestas de la Federación:

Subsidio fijo y de libre disposición, integración de las familias, incentivo al ahorro, autogestión y administración directa, financiamiento asistencia técnica.

- **Subsidio fijo y Fondo de Libre Disposición:** El Decreto de Vivienda Popular entra en ejercicio una vez que grupos de vivienda, con un año de antigüedad deciden acumular sus subsidios en un fondo total de libre disposición, denominado Bolsa de Financiamiento. Con esto las familias sumarán los subsidios para financiar dos o tres operaciones básicas: Adquisición del terreno –a menos que se trate de proyectos en sitio residente o terrenos propios-, asistencia técnica y ejecución de las obras.
- **Integración de familia no de casas:** Hemos detectado que la focalización de subsidios restringidos a un quintil en particular de la población genera condiciones de guetización y segregación de los más pobres. El Decreto Supremo de Vivienda Popular de la Federación Nacional de Pobladores permite la incorporación de distintos quintiles de la población en un mismo proyecto, sin dejar de lado una estricta focalización de los recursos fiscales a quienes más lo necesiten. Para integrar a otros grupos socioeconómicos el decreto asigna subsidios variados según los ingresos autónomos de las familias. Los tramos son:
 - *Primer Tramo:* Subsidio variable de hasta 722 UF para familias con ingresos de \$300.000 mensuales máximo a las que les corresponderá el 60% como mínimo de las viviendas que genere el proyecto.

- *Segundo Tramo:* Subsidio fijo de 500 UF para familias con ingresos desde \$300.001 a \$600.000 mensuales máximo. El grupo familiar debe completar en ahorro un monto equivalente al promedio de los ahorros por familia alcanzados por el primer tramo. A este grupo no le corresponde el incentivo al ahorro y no debe superar el 30% de las viviendas que genere el proyecto.

- *Tercer Tramo:* Subsidio fijo de 300 UF para familias con ingresos desde las \$600.001 a \$900.000 mensuales máximos. El grupo familiar debe completar en ahorro un monto equivalente al promedio de los ahorros por familia alcanzados por el primer tramo. A este grupo no le corresponde el incentivo al ahorro y no debe superar el 10% de las viviendas que genere el proyecto.

- **Incentivo al ahorro:** Junto con adherir a los elementos de un programa de vivienda sin deuda, incorporamos a nuestro decreto el incentivo al ahorro, esto es, el Estado duplicará el mayor ahorro o el aporte adicional por sobre las 10 UF iniciales. El mayor ahorro tendrá un tope de 40 UF para quienes aporten 20 UF por sobre el mínimo exigido.
- **Autogestión y administración directa:** Este apartado se sustenta en la descongestión de funciones de las EGIS más traspaso de operatorias al grupo y creación de un Gestor de Proyectos SERVIU.
 - *Autogestión.* La Federación incorpora la autogestión, principio que se expresa en el nuevo decreto de vivienda popular, cómo la administración responsable de los Fondos de Subsidio a cargo del Grupo de Vivienda. Es el grupo quien decide y responde por los fondos, y no la asistencia técnica.
 - *Gestor de Proyectos.* Los SERVIU de cada región dispondrán de personal administrativo para el acompañamiento de los Grupos que decidan regularse por el Decreto de Vivienda Popular. Este nuevo actor nace de la importancia de reducir la excesiva externalización de los servicios de vivienda que dejan a los distintos SERVIU con la sola función de pagar subsidios y

una lenta revisión de proyectos. Esta vez el Estado co-gestiona y acompaña al grupo, desde su configuración como demanda organizada hasta la creación del nuevo barrio.

- **Financiamiento Asistencia Técnica:** Este radica en la administración del Grupo donde el Estado pasa a través de un bono, la asistencia técnica que se encontraba en las EGIS al Grupo Organizado. Se creará un Banco de Proyectos constituido por proyectos y distintas tipologías de vivienda que pueden ser usadas libremente por los Grupos Organizados para el diseño de sus propias viviendas. Esto a demás de generar economías de escala articula redes solidarias de conocimiento y asistencia técnica mutua con importantes ahorros en el desarrollo técnico del proyecto.

3. Sobre la construcción de proyecto de vivienda

Principales nudos críticos identificados:

Viviendas de mala calidad, criterios rígidos de construcción, deserción de constructoras.

Propuestas de la Federación:

Comités de Construcción, Anticipos para la ejecución de obras, Financiamiento contra avance y/o boleta de garantía.

- **Conformación del Comité de Construcción:** El Grupo Organizado una vez obtenido el permiso de edificación y en función de los fondos disponibles el Grupo Organizado puede optar entre una constructora privada o constituirse como Comité Constructor. En caso que el Grupo opte por los servicios de una constructora privada, los requisitos de garantía por fiel cumplimiento del contrato, anticipos y los demás requerimientos del SERVIU serán los mismos que los existentes hasta ahora para la ejecución de proyectos de viviendas del Fondo Solidario de Vivienda. En caso de que el Grupo Organizado opte por constituirse en Comité Constructor éste autogestionará los servicios de un profesional de la construcción que los guiará en el proceso constructivo. Los requisitos del Comité Constructor para adjudicarse la obra serán los siguientes:
 - *Boleta de Garantía por el Correcto Desarrollo del Proceso Constructivo y Entrega de Viviendas:* Esta boleta asciende al 0,5 por ciento de los fondos disponibles para la construcción del proyecto. Este monto se financiará descontándolos de los ahorros alcanzados por el grupo y los aportes de terceros destinados a este efecto.
- **Anticipos para la ejecución de obras:** En caso de que el grupo requiera para el inicio y desarrollo de la obra de anticipos provenientes de la bolsa de financiamiento, tales montos se garantizarán contra boleta de garantía que se financiará con los montos restantes en todo parte de los ahorros de las familias y de los aportes de terceros destinados a este efecto.

- **Financiamiento contra boleta de garantía y estado de avance:** El SERVIU respectivo financiará la ejecución de obras contra boleta de garantía por el monto solicitado y/o estado de avance.